



Datum besluitraad	: 29 november 2022	Datum oordeelraad	: 20 december 2022
Agendapunt	:	Datum B en W	: 7 november 2022
Volgnummer	: 22.083 (NxT 22bs00075)	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8.1
Portefeuillehouder	: C. van Brakel		

Adviesnota raad

Vaststellen ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22' gewijzigd vast te stellen, volgens adviesnota nr. 22.083 en besluit nr. 22.084.
2. De 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22'' vast te stellen.
3. De provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie van het bestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22'.
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 10 december 2018 is door de eigenaren van het kadastrale perceel Veldhoven G 1102, gelegen aan de Zandoerleseweg (ten zuidwesten van nummer 22) een principeverzoek ingediend. Op onderstaande afbeeldingen is het plangebied omljnd weergegeven.

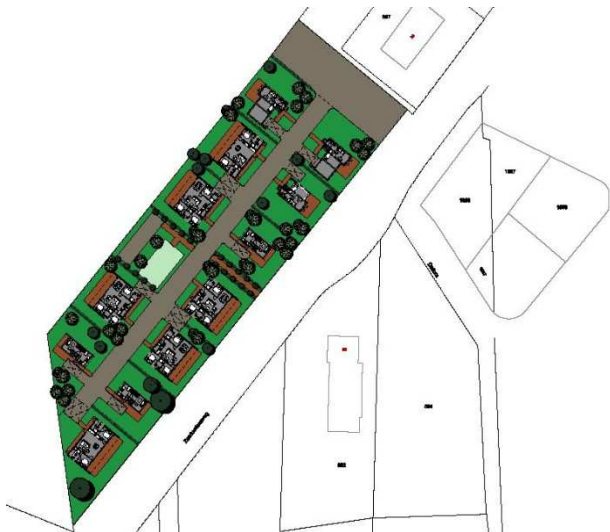


Afbeelding 1: luchtfoto planlocatie

Het originele verzoek betref de bouw van twaalf woningen, bestaande uit senioren-, zorg- en starterswoningen (zie afbeelding 2). Dit voorstel is ambtelijk beoordeeld, met als conclusie dat dit voorstel te massaal was voor deze locatie.



Het verzoek is teruggebracht naar de uiteindelijke opzet met vier vrijstaande woningen, waaraan het college op 7 januari 2020 principemedewerking heeft verleend (zie afbeelding 3).



Afbeelding 2: 1^e versie verzoek (12 woningen)



Afbeelding 3: Definitieve verzoek (4 woningen)

De gemeente heeft een aantal voorwaarden gesteld, zo moeten de woningen landschappelijk ingepast worden, en de ontwikkeling moet bijdragen aan een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Het zicht op het achterliggende landschap dient hierbij zoveel mogelijk behouden te blijven door open ruimte tussen de afzonderlijke woningen op te nemen. Daarbij wordt er gestreefd naar duurzame woningen en dienen tenminste twee woningen geschikt te zijn voor senioren (nul-treden woningen).

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 1 juli 2022 tot en met donderdag 11 augustus 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen ontvangen. Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en te oordelen over de ingediende zienswijzen.

Beoogd effect

Het faciliteren van een woningbouwontwikkeling die bijdraagt aan een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Argumenten

1.1 De bouw van vier vrijstaande woningen vormt een passende ruimtelijke invulling van dit perceel.

Het plangebied is gelegen aan de Zandoerleseweg die al lange tijd kerkdorp Oerle en buurtschap Zandoerle verbindt. De toe te voegen bebouwing sluit qua typering en positionering aan op de bestaande woningen aan de Zandoerleseweg en de dorps-, landelijke uitstraling. Ook volgen de woningen de bestaande lintstructuur, met individueel vormgegeven, vrijstaande woningen. In het voorliggende stedenbouwkundige plan worden vier woningen toegevoegd die passen binnen de woningbouwopgave: het betreft duurzame woningen, waarvan er minimaal twee worden opgeleverd als nul-tredenwoning.

1.2 De ontwikkeling vindt een goede balans tussen het toevoegen van woningen en het behoud van de kenmerkende gebiedskwaliteiten.

Het toevoegen van woningen op dit perceel gaat ten koste van het nu nog onbelemmerde zicht op het achterliggende landschap. Tussen iedere woning is een open strook gereserveerd die ruimte biedt voor zichtlijnen naar het achterland. Onderdeel van het plan is een kleinschalige grondruil tussen initiatiefnemer en de gemeente (met gesloten beurzen). Als gevolg van deze ruil komt een strook van +/- 8 meter breed in gemeentelijk bezit, waardoor aan weerszijde van het plangebied een pad naar de achterliggende gronden mogelijk blijft. Beide stroken bieden ook een extra doorkijk naar het open achterland. Afbeelding 4 toont het landschappelijk inpassingsplan, waarin ook de genoemde grondruil verwerkt is (linkerzijde).



Afbeelding 4: het inpassingsplan bij het uiteindelijke ontwerp

1.3 De planregels zijn op een paar punten aangepast.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22' zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze ingediend door de provincie, en als ambtshalve aanpassingen worden de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan op een paar punten aangepast (zie ook argument 2.1). Voorgesteld wordt dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. In deze notitie worden reacties op de ingediende zienswijzen gegeven.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22' is een ieder in de gelegenheid gebracht om een zienswijze in te dienen. In de 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22' (hierna: notitie) worden reacties op de twee ingediende zienswijzen gegeven. Ook wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen en zijn er ambtshalve aanpassingen genoemd.

Beide zienswijzen gaan over de manier waarop wordt omgegaan met het zicht op het achterliggende akkercomplex. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben de zichtvlakken een wigvorm gekregen, en is beter geborgd dat deze zichtvlakken onbebouwd zullen blijven. Voor een volledige beschrijving van beide zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage 'Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22''

3.1 Versnelde publicatie voorkomt onnodige vertraging van de bestemmingsplanprocedure.

Als een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, dient het volgens wettelijke bepalingen eerst naar de provincie te worden toegestuurd. De provincie krijgt dan een termijn van 6 weken om op de wijzigingen te reageren. Eén van de ingediende



zienswijzen was afkomstig van de provincie. De wijzigingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze zijn vooraf afgestemd met de provincie. Vervolgens zijn de doorgevoerde wijzigingen toegezonden naar de provincie en positief beoordeeld. De reactie van de provincie op de wijzigingen is aldus bekend, het ligt daarmee voor de hand de provincie te verzoeken in te stemmen met versnelde publicatie. Hierdoor hoeft de termijn van 6 weken niet te worden afgewacht en kan onnodige vertraging worden voorkomen.

4.1 Afspraken over de kosten zijn vastgelegd.

Sinds juli 2008 zijn gemeenten wettelijk verplicht om haar kosten te verhalen. Met de initiatiefnemer zijn daarom overeenkomsten gesloten waarin onder andere financiële afspraken zijn vastgelegd. Omdat deze overeenkomsten zijn gesloten hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Wettelijk is het verplicht dat een gemeenteraad hierover expliciet beslist.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het plangebied is gelegen binnen het 'cultuurhistorisch akkercomplex Zandoerle'

De Zandoerleseweg doorsnijdt een gebied met hoge cultuurhistorische waarden, genaamd Akkercomplex Zandoerle. Dit gebied is een akkercomplex tussen Oerle en Zandoerle met kenmerkende waarden als bolle akkers (essen), langgevelboerderijen, verre zichtlijnen en hakhoutbosjes. De extensieve opzet van vier vrijstaande woningen laat ruimte over voor zichtlijnen naar het open achterland tussen iedere afzonderlijke woning. Op deze plaatsen is in het bestemmingsplan een groenbestemming en een extra aanduiding opgenomen, waardoor bijgebouwen en opgaande begroeiing niet toegestaan zijn. Het (landschappelijk) inpassingsplan borgt dat de ontwikkeling aansluit op het omliggende landschap, en de omliggende stedenbouwkundige structuren.

2.1 Het principebesluit is genomen voor vaststelling van tijdelijke kaders participatie bij initiatieven op 13 juli 2021. Daarom is alleen de wettelijke inspraakprocedure gevolgd.

Als we het uiteindelijke initiatief nu zouden moeten typeren, dan zou het licht complex en met weinig impact zijn. Dan zou nu voor participatie een korte omgevingsdialoog aan de orde zijn. Omdat direct omwonenden zijn geïnformeerd en de provincie gebruik heeft gemaakt van de inspraak, is onze inschatting dat er geen onbekende belangen of bezwaren zijn.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt geen financiële consequenties met zich mee. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat eventuele planschadeposten en overige te maken kosten door de gemeente (zoals ambtelijke uren en kosten voor het bestemmingsplan) voor rekening van de initiatiefnemer komen. Hierin is ook de grondruil opgenomen, waarbij twee stukken grond met exact dezelfde waarde worden uitgeruild.

Aan de initiatiefnemers is een exploitatiebijdrage van €42.110,- euro (inclusief BOVO bijdrage) in rekening gebracht.

Communicatie en samenspraak

Het verzoek en de bijbehorende bestemmingsplanprocedure zijn ingediend en gestart voordat de tijdelijke kaders voor participatie van juli 2021 waren vastgesteld. Het initiatief is in een vroeg stadium bekend gemaakt bij verschillende directe



omwonenden. Voor deze ontwikkeling is verder de wettelijke procedure gevolgd en zijn geen specifieke samenspraakbijeenkomsten georganiseerd.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze via DROP (het elektronisch gemeentebblad voor officiële bekendmakingen) bekend gemaakt in het Gemeentebblad. Hiervan wordt een verkorte melding geplaatst in het Veldhovens Weekblad. Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en analoog in te zien op het gemeentehuis. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gebracht van de besluitvorming.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22';
- Notitie van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
- Ontwerpbestemmingsplan 'Zandoerleseweg naast 22'

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering geeft geen aanleiding de raadsstukken te wijzigen

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester